

« Les enjeux sociaux du logement abordable »

10 octobre 2013

Didier VANONI – FORS-Recherche sociale

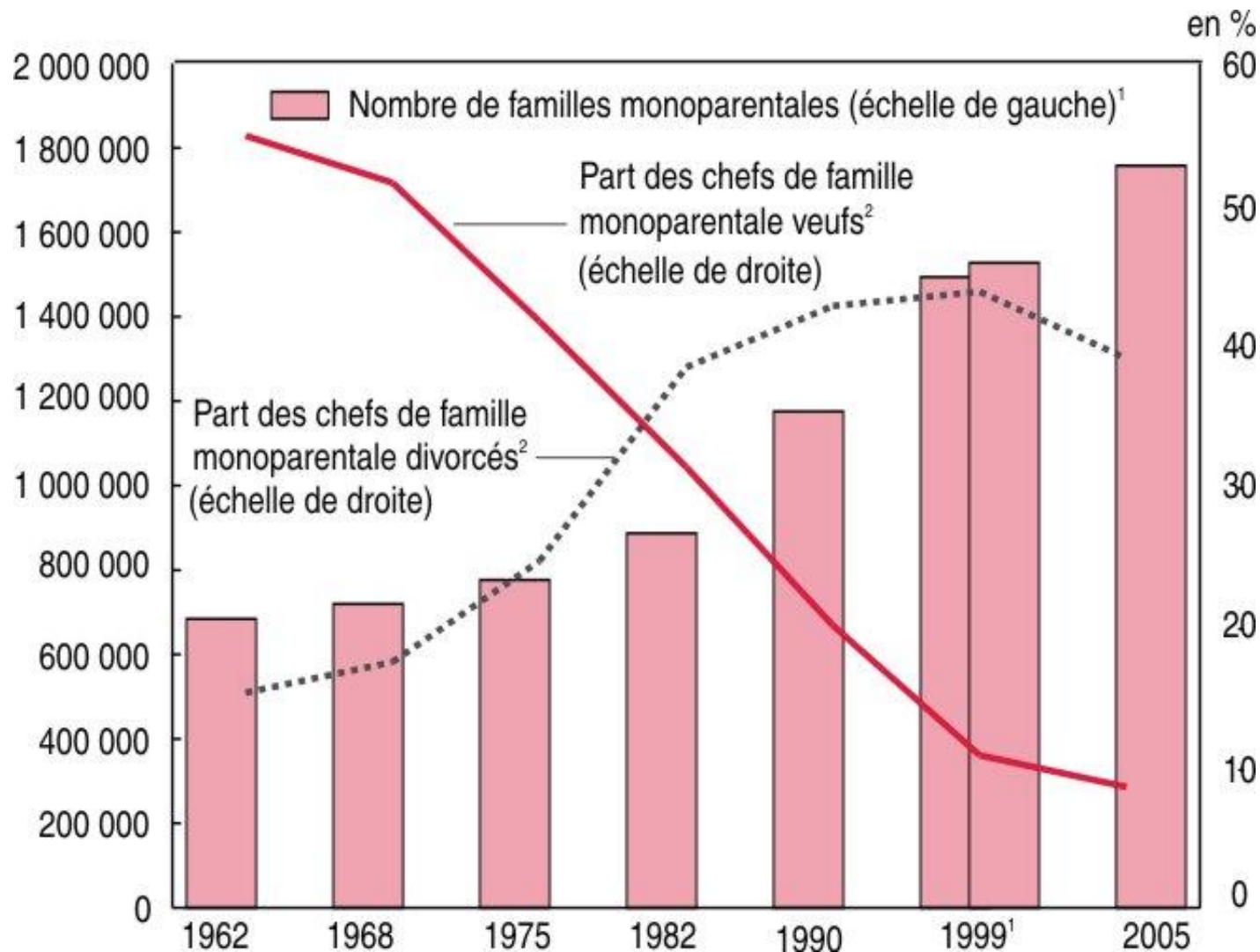
Les changements de société / Habitat et logement

- *une introduction sur les évolutions sociales en France, ces dernières années (précarité, structures familiale, protection sociale...);*
- *une synthèse des questions que génèrent ces évolutions de société ce qui concerne le logement et plus particulièrement l'accession*
- *Les enseignements d'un sondage sur le choix de la propriété et ses obstacles...*
- *Bonus : Les enjeux sociaux du logement abordable vus des territoires : diversité, mixité, équilibre...*

Démographie, évolutions sociales et sociétales

- Depuis 1980, la France a gagné **+10 millions d'habitants** ;
(espérance de vie en hausse, solde migratoire positif, mais surtout à une natalité dynamique.)
- La **structure familiale a évolué** : les personnes seules représentent une part croissante de la population ;
(célibat tardif, durée de vie, formation plus tardive des couples, séparation fréquentes avec augmentation du nombre de familles monoparentales ou recomposées).
- Le **vieillessement** de la population ;
(la fin de « la parenthèse heureuse » avec la perte de leurs ressources et 20M de >65 ans pour 15M de >20ans en 2030)
- Depuis la fin 70', montée d'un **chômage structurel d'exclusion** qui s'est accentué avec la crise éco et financière mondiale de 2008/10:
 - Émergence d'une société avec une frange de populations exclues, voire « désaffiliées »;
 - La mobilité sociale fonctionne de plus en plus à double sens, ce qui entretient, chez une partie des « classes moyennes », un sentiment de « déclassement » ;
 - Creusement des inégalités avec 15% de « travailleurs pauvres ».)

L'évolution des structures familiales



1. À partir de 1999, l'âge des enfants est l'âge révolu à la date du recensement, alors que lors des recensements précédents il s'agissait de l'âge atteint l'année du recensement. En 1999, il y a 34 000 familles avec enfant de 0 à 24 ans de plus en utilisant l'âge révolu plutôt que l'âge atteint dans l'année.

2. Il s'agit de la situation matrimoniale légale et non de la situation de fait. Un adulte d'une famille monoparentale auparavant en couple non marié reste légalement célibataire après une séparation ou le décès du conjoint. Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires, familles avec enfants de moins de 25 ans.

Source : Insee, recensements de la population de 1962 à 1999, enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2007.

Vers la fin de la « moyennisation » généralisée?

- Le fonctionnement normal de la structure sociale n'est plus caractérisé par la « moyennisation » généralisée : la mobilité ascendante, la réduction des inégalités et la résorption de la pauvreté...
- Les politiques urbaines et de l'habitat sont encore empreintes d'un certain mythe :
 - de l'ascension sociale (« parcours résidentiel »)
 - de la cohabitation et de la fraternisation en classes sociales (« mixité sociale »),
 - de modes équitables de redistribution des fruits de la croissance (« politique de la ville »)
- **Ces évolutions et tendances socio-démo. créent des besoins nouveaux en matière de vie sociale et de logements et influencent les parcours résidentiel.**

La fin du « parcours promotionnel de l'habitat »?

- **Remise en cause des fondements du « parcours promotionnel de l'habitat »**, qui menait de nombreux ménages du parc privé inconfortable au parc locatif social, puis à l'accession à la propriété, sont remis en cause.
- Depuis deux décennies, la **spécialisation des différents statuts d'occupation du logement** s'accroît :
 - de plus en plus de jeunes et de personnes mobiles dans le parc privé, contraints à des taux d'effort importants ;
 - une présence de tous les groupes sociaux dans le parc social, en termes d'âge et de structure des ménages – notamment de familles monoparentales et de personnes seules – et de plus en plus de ménages à revenus modestes et bas revenus ;
 - une accession à la propriété de plus en plus sélective sur
 - le critère du revenu (particulièrement depuis les années 2000).

L'accession à la propriété dans les années 2000-2010

- Des années 1997-2001 à 2002-2006, **le nombre des accédants a progressé**, passant de 462 000 à 516 000 par an;
- De plus en plus d'accédants dans les **zones rurales**;
- Les **ménages à faibles ressources** accèdent moins souvent à la propriété depuis les années 2000 avec un budget de plus en plus tendu :
 - taux d'effort moyen de 33% pour le 1^{er} quartile (24% pour le 2^{ème} et 20% pour les autres)
 - une durée d'emprunt sur une durée longue (18 ans en moyenne pour des primo-accédants) qui accroît d'autant le risque d'aléas susceptibles de les mettre en difficulté.

L'accession à la propriété dans les années 2000-2010

- Des couples avec enfants en majorité (56%) bi-actifs pour la plupart
- Faible proportion de familles monoparentales (<5%)
- 60% de primo accédants;
- 6% d'accédants dans la population du premier quartile de revenus (25% les plus modestes) et 19,5% dans le second...

L'accession par choix... et par défaut

(sondage IPSOS 2011)

- Pour la plupart des Français, « la raison a prévalu sur le cœur au moment du choix » de leur logement (c'est un compromis entre le souhait et ce que le marché permet d'acquérir)
- En moyenne, les Français résident depuis 12 ans dans leur logement actuel : 15 ans comme propriétaires et 6 ans comme locataires).
- Dans les trois prochaines années, 4 Français sur 10 ont l'intention d'acquérir un nouveau logement principal et 1 sur 4 prévoit d'en louer un...
- un tiers des Français souhaiterait avoir davantage d'espace (46% chez les plus modestes) : leur souhait en moyenne 12 m² de plus.
- Les Français sont devenus propriétaires pour la 1ère fois à 32 ans en moyenne. Les non-propriétaires qui pensent le devenir un jour estiment que cela leur arrivera à 36 ans en moyenne.

Les accédants récents par classes de niveau de vie et types de ménages (en %)

		Distribution des accédants récents		dont part des primo-accédants	
		1997-2001	2002-2006	1997-2001	2002-2006
Niveau de vie	1er quartile	8,7	6,3	76,8	68,0
	2e quartile	20,1	19,5	75,5	61,1
	3e quartile	31,8	33,5	70,1	66,6
	4e quartile	39,4	40,7	56,3	52,7
Type de ménages	Personnes seules	12,4	14,9	63,2	65,0
	Couples sans enfants - 1 apporteur de ressources	6,4	5,8	48,2	40,0
	Couples sans enfants - au moins 2 apporteurs de ressources	13,1	16,9	74,6	68,5
	Couples avec enfants - 1 apporteur de ressources	17,6	11,1	67,0	56,3
	Couples avec enfants - au moins 2 apporteurs de ressources	44,5	45,2	69,0	61,1
	Familles monoparentales	4,7	4,8	48,7	31,6
	Autres types de ménages	1,4	1,2	65,5	77,8
Ensemble		100,0	100,0	66,3	60,0

Lecture : les ménages du 1er quartile de niveau de vie forment, entre 1997 et 2001, 8,7 % des accédants récents et 6,3 % entre 2002 et 2006 ; 76,8 % d'entre eux étaient primo-accédants entre 1997 et 2001, 68 % entre 2002 et 2006.
 Source : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

Les freins à l'accession

(sondage IPSOS 2011)

- Ceux qui n'envisagent pas de devenir propriétaire de leur logement principal dans un futur proche pointent avant tout leur manque de moyens financiers :
 - Ile-de-France : 81% / Province : 71%
 - Revenus modestes : 79% / Revenus supérieurs : 62%
- Les freins à l'accès à la propriété sont avant tout d'ordre financier ...

MAIS

- ...il y a aussi la crainte d'un endettement de longue durée, les difficultés d'accès au crédit, le manque d'aides et d'informations...

LE TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES

0 À 20% 21 À 30% > 31%

ENSEMBLE



PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS



LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL



LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Territoires et « logement abordable »

**Diversité, mixité et équilibre de peuplement :
les notions et les logiques à l'œuvre**

1. Les logiques à l'œuvre dans les phénomènes de peuplement

- **Les phénomènes d'agrégation et ségrégation : ce sont les « mobiles » qui génèrent la partition**
- **Les processus du côté des ménages (la mobilité résidentielle et ses motifs) :**
 - la recherche de l'entre soi
 - La mobilité promotionnelle/ascendante
 - La mobilité déclassante/régressive et/ou de compensation
- **Les processus du côté des territoires :**
 - gentrification / paupérisation (les logiques amplificatrices)
 - Polarisation sociale des espaces (le système des valeurs spatiales)

1. Les logiques à l'œuvre dans les phénomènes de peuplement

- **Une polarisation sociale croissante des espaces urbains selon trois logiques :**
 - **Marché immobilier**
 - **Les stratégies des ménages / classement**
 - **Des partis pris d'aménagement publics (transports) et des décisions réglementaires (loi SRU, PLH, PLU prescriptif...)**
- **Des dynamiques assez mal connues et peu inscrites dans les politiques publiques**

1. Les logiques à l'œuvre dans les phénomènes de peuplement

- Un lien fort entre fluidité de l'accès aux différents parcs de logement et diversité?

Illustration du lien entre la situation du marché immobilier et polarisation croissante des espaces urbains

Espace social des relations « habitat/habitants » –
(analyse factorielle des correspondances)

ATEMHA à partir de données FILOCOM

Variables « Habitat »

Description de habitat

Statut juridique d'occupation
Durée d'occupation

Localisation infra-urbaine

Sections cadastrales

Variables « ménages »

Caractéristiques socio-démographiques

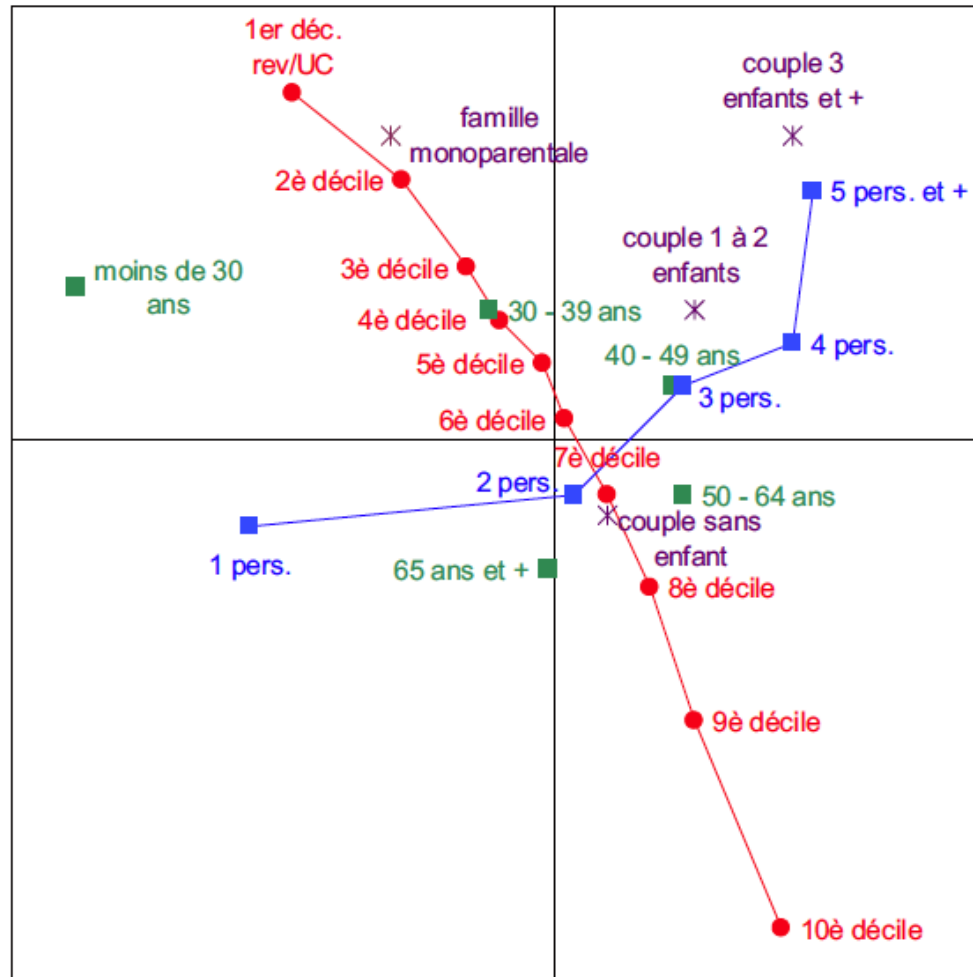
Age de la Personne de référence
Taille du ménage
Structure familiale du ménage

Revenus

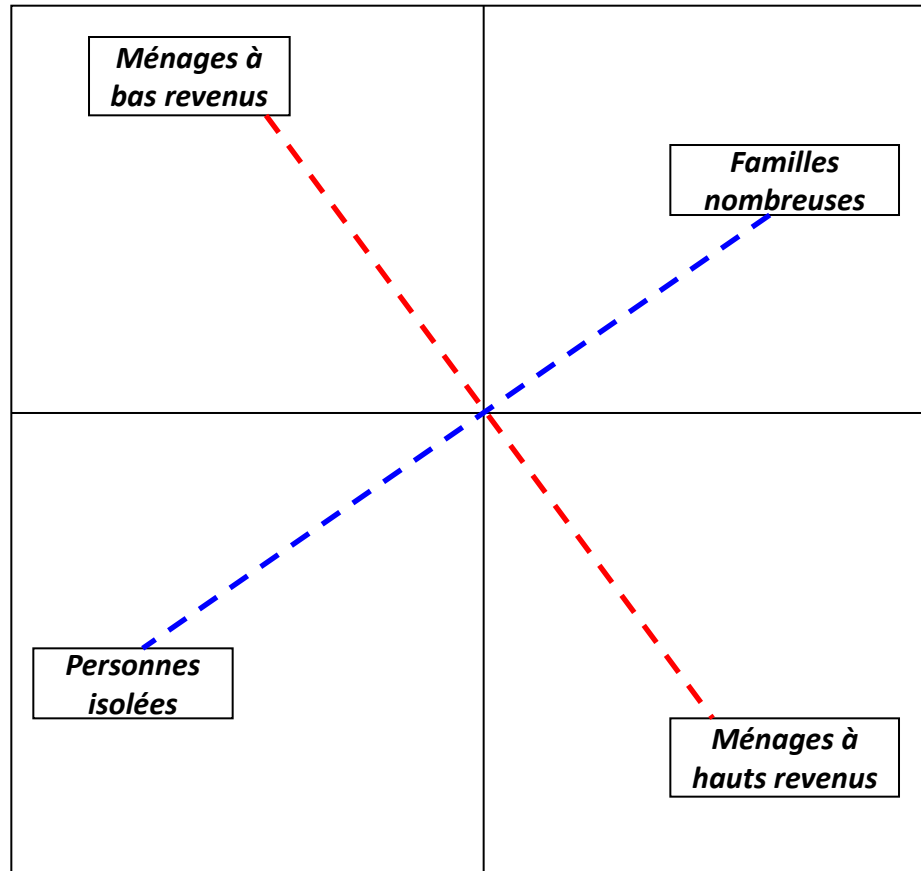
Revenus imposable par UC (par déciles)

Espace social /espace urbain

« L'espace social » des relations « habitat / habitants »
France métropolitaine

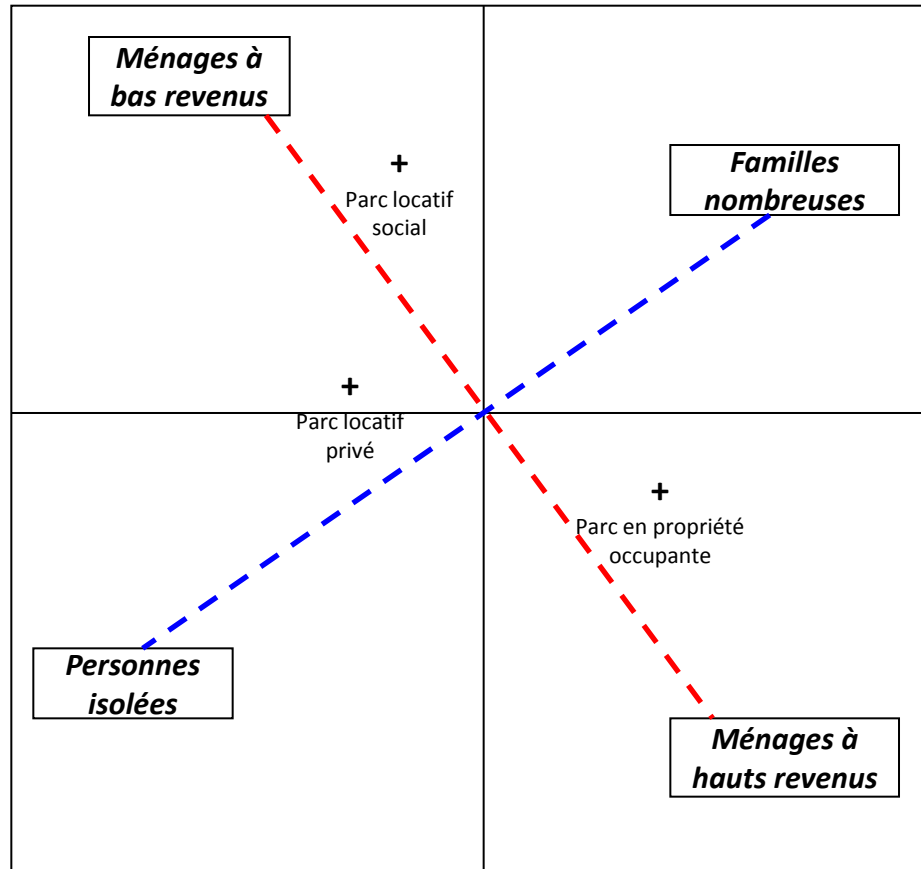


Espace social /espace urbain



Espace social /espace urbain

Les statuts d'occupation dans l'espace social



3. Le logement abordable : un outil de mixité/diversité sociale ?

- Ce qu'équilibre de peuplement peut vouloir dire...
- Une réponse par les produits logement (non idéologique, non normative...)... à condition de ne pas se tromper de cibles...

Cf. exemples AMO « Ville inclusive » à Vitry/Ardoines, Sénart et étude de programmation urbaine sur le secteur carré de Soie (Grand Lyon), à Bonneuil : sur les dix questions concernant la « dimension inclusive » d'un projet de développement urbain, au moins cinq renvoient au logement abordable...

Les 10 questions /dimensions inclusives(1)

1. Quel **rapport** entre **valeur urbaine existante** et **densité proposée** par le projet ?

La densité est le résultat d'un processus. Elle est générée par la valeur et ce n'est pas elle qui génère la valeur, au contraire.

2. Quel rapport entre la **densité bâtie** et la **proximité aux services et aménités** ?

La densité doit aller de pair avec la proximité d'accès aux services sinon quel intérêt de vivre une densité pour elle-même ?

3. Quel **potentiel de l'environnement identifié** est-il **activé** ?

Un potentiel n'est pas un atout, il faut agir dessus pour le transformer en atout

Exemples : un bassin de rétention peut devenir un élément du paysage ou rester un élément technique ; un transport peut générer un développement urbain animé ou rester un simple mode de déplacement.

4. Quelle **réalité négative pénalise l'environnement** a-t-elle été **compensé** **spécifiquement** ?

5. **Comment l'autoportance de la phase 1 valorise les phases suivantes** ?

Comment la qualité de vie générée dès la première phase pour les nouveaux arrivants peut renforcer la dynamique de valorisation du site ou au contraire son image et les difficultés quotidiennes rencontrées peuvent condamner les phases suivantes. Quelle valeur apporte le projet ?

Les 10 questions/dimensions inclusives(2)

6. Quelle identité distinctive le projet porte-t-il ?

Le projet doit trouver un positionnement clair dans l'univers concurrentiel des Zac..., mais aussi des marchés de l'ancien.

7. Quelle vie sociale souhaite-t-on développer ?

Comment les produits et espaces publics / équipements / services sont-ils agencés : pour être fréquentés (commerces), appropriés positivement (sûreté) ... pour favoriser un fonctionnement social harmonieux et non ségrégué...

8. Quels destinataires souhaite-t-on faire venir ?

Y-a-t-il un lien entre population souhaité, réalité économique (produit de sortie) et nature des prestations (produit) ? A-t-on construit le projet qui intéresse le prospect visé ?

9. Sur quelles prestations de construction mettre l'accent pour qu'elles aient un sens pour le destinataire ?

Où placer le curseur des innovations, performances et prestations ?

Exemples : le pk souterrain en extension urbaine s'il conduit à renchérir le produit de 300 € peut lui faire perdre sa pertinence économique locale. En revanche, la performance thermique en étant anticipée peut avoir un sens pour l'acquéreur.

10. La conception du logement se rapproche-t-il des attentes des clients dans cet environnement ?

Logement désirable : taille, extérieur, confort, vis-à-vis, aménagement intérieur... Comment cette offre se positionne par rapport à ce qui est proposée ailleurs ?